

SKRIPSI

ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH UNTUK KEPENTINGAN USAHA

(Studi Kasus Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Karanganyar)



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun Oleh:

SITA ULIMA EKAWATI
C.100 110 171

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2015

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Hari : Rabu

Tanggal : 5 Agustus 2015

Pembimbing I

A blue ink signature, appearing to be 'Shallman', written in a cursive style.

(Shallman Al Farizi, SH. M.Kn.)

Pembimbing II

A black ink signature, appearing to be 'Darsono', written in a cursive style.

(Darsono, SH. M.Hum)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta pada:

Hari : Sabtu

Tanggal : 8 Agustus 2015

Dewan Penguji

Ketua : Shalman Al-Farizy, S.H., M.H., M.Kn (.....)

Sekretaris : Darsono, S.H., M.Hum (.....)

Anggota : Mutimatun Ni'ami, S.H., M.Hum (.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum)

PERNYATAAN ORIGINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sita Ulina Ekawati

NIM : C 100110171

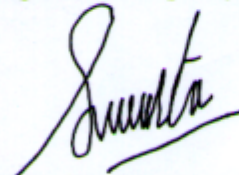
Alamat : Jl. Mayor Achmadi No. 102 Bekonang Mojolaban Sukoharjo

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 5 Agustus 2015

Yang membuat pernyataan



(Sita Ulina Ekawati)

C.100.110.171

MOTTO

“Wahai orang-orang yang beriman! Mohonlah pertolongan kepada Allah dengan sabar dan shalat. Sungguh, Allah bersama orang-orang yang sabar.”

(QS. Al-Baqarah ayat 153)

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, apabila kamu telah selesai dari suatu urusan, kerjakanlah dengan sungguh-sungguh urusan lain, dan hanya kepada Tuhan kamulah kamu berharap”

(QS. Al-Insyiroh ayat 6-8)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada:

1. ALLAH SWT, yang telah mengabulkan segala doa-doa hamba, disaat hamba mengalami kesulitan engkau selalu memberi kemudahan, Engkau memang Maha Pemberi dan Engkau selalu memberikan apa yang hamba butuhkan.
2. Mama dan Papa. Kalian adalah segala-galanya untuk aku, selalu ada ketika lelah, selalu menjadi penopang di saat pasrah dan menjadi pembangkit di saat menyerah. Karena kasih sayang kalian segalanya menjadi indah dan mudah untuk dilalui. Terima kasih perhatian dan kesediaannya untuk menjadi tempat curhat, maafin Sita ya belum bisa membalas semua kebaikan kebahagiaan Mama dan Papa selama ini. Sita janji suatu saat nanti Sita bisa jadi orang yang sukses dan bisa membanggakan dan membahagiakan Mama dan Papa... sehat, bahagia, sukses selalu yaa Mama Papa, *love you all*.
3. Adikku Ismail Dwi Prakosa. Walaupun kamu cerewet selalu bikin jengkel kalau dinasehatin, tapi kamu baik Dek selalu bantu aku di saat kesusahan dan kamu selalu hibur aku sedih. Kamu adalah sebagian dari nafasku. Aku sayang banget sama kamu Dek. Aku janji akan membahagiakan dan melindungi kamu dari ancaman marabahaya yang datang bertubi-tubi. Selamanya jadi Adekku yang baik ya, jangan nakal.. Semoga kamu diterima di SMA Negeri 1 Surakarta ya Dek.. Belajar yang rajin ya Dek, tetep semangat.
4. Pacarku Mas Dito Fadilla. *You are my everything*, makasih ya Mas selalu ada di saat suka maupun duka.. Kamu selalu menyemangati aku di saat aku akan menyerah. Walaupun kamu sibuk, tapi kamu selalu meluangkan waktu untuk menemaniku selama ini. Kamu adalah sebagian besar kebahagiaan di hidupku Mas. Semoga kamu diterima Program Pendidikan Dokter Spesialis Jantungnya sayang. Sukses selalu buat kamu. *Love You Forever*.
5. Sahabat terbaikku Widya Yusmawati dan Wiwin Supriyani. Terima kasih telah menjadi sahabatku di saat suka maupun duka.. Win, walaupun mungkin kita tak sedekat dulu kamu tetep masih di hatiku.. Banyak kenangan kita di

saat kita masih bersama yang akan selalu inget sampai kapanpun itu.. Jujur aku kangen banget kamu yang dulu Win. Untuk Dek Widya kamu memang tetep terbaik sampai sekarang walaupun jarak memisahkan kita tapi kamu selalu *support* aku dan selalu ada dengerin curhatanku.. Kita sahabatan udah hampir 8 tahun lho Dek, semoga persahabatan kita tetap abadi selamanya .. Makasih yaaa kalian, sukses selalu buat kalian

6. Sahabat sahabat gokilku Evita Mukari, Istiarini Lestari, Yani Puspita Sari, Arsin Tsuwaebah terima kasih kalian yang selalu menyemangatiku, dengerin curhatanku, memberikan canda, tawa di hari hariku. Kalian yang selalu buat aku tersenyum dan ketawa, merasa damai kalau sudah kumpul bareng kalian.. sukses selalu buat kalian yaa.
7. Teman-teman baikku Jenry, Aulia, Vita Mustika, Auria, Betty terima kasih kalian sudah *support*, menemani, selalu membantuku di saat aku skripsi dan pendadaran, selalu ada di saat suka maupun duka.. Sukses selalu untuk kalian, untuk Auria dan Betty semoga segera menyusul pendadarannya ya, amin..
8. Almamaterku, UMS. Bagaimanapun tumbuh dan berkembangnya ilmu akademis dan *non* akademisku adalah berkat ada perhatian nyata dari almamaterku, selamanya akan kujaga nama naik almamaterku ini.
9. Orang-orang yang mencintai dan menyayangiku, semoga cinta dan sayang kalian dibalas setimpal oleh ALLAH SWT
10. Orang-orang yang membenciku, semoga dengan kebencian, cibiran, dan ketidaksukaan kalian akan menambah semangatku untuk berubah ke arah yang lebih baik. Walaupun kalian telah menganggap aku musuh, aku tetep anggep kalian sebagai temanku.. sukses selalu buat kalian.

**ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH UNTUK
KEPENTINGAN USAHA
(Studi Kasus Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Karanganyar)**

Sita Ulina Ekawati
C.100 110 171
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
ditofadilla@yahoo.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah untuk kepentingan usaha dan untuk mengetahui upaya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar yang dapat dilakukan untuk meminimalisir terjadinya sengketa tanah untuk kepentingan usaha. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis-empiris, sedangkan penelitian bersifat deskriptif analitis dengan sumber data terdiri dari data primer dan sekunder berupa wawancara secara mendalam (*deep interview*) dan buku-buku ilmiah, makalah-makalah dan hasil-hasil penelitian. Adapun metode pengumpulan data dengan studi kepustakaan dan wawancara dengan metode analisis menggunakan analisis kualitatif. Hasil penelitian menyatakan bahwa mekanisme penanganan sengketa hukum atas tanah adalah Pengaduan, Penelitian, Pencegahan Mutasi, Musyawarah, Penyelesaian melalui Pengadilan dengan cara mediasi dengan Nota Kesepakatan Perdamaian yang mempunyai kekuatan eksekutorial, dikuatkan dengan Akta Perdamaian didaftarkan penetapannya ke Pengadilan Negeri, sedangkan penyelesaian sengketa tanah Hak Guna Usaha diselesaikan melalui ADR (*Alternative Dispute Resolution*) yang secara implisit dimuat dalam Peraturan Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dalam struktur organisasi BPN dibentuk Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Kata Kunci: sengketa tanah, hak guna usaha, redistribusi tanah

ABSTRACT

*This study aims to investigate the implementation of dispute settlement land for business interests and to find out the efforts of Badan Pertanahan Nasional Karanganyar that can be done to minimize the occurrence of land disputes in the interests of the business. Research methods using empirical juridical approach, while the descriptive analytical research data source consists of primary and secondary data in the form of in-depth interviews and scientific books, papers and research results. The data collection method to the study of literature and interviews with the method of analysis using qualitative analysis. The study states that the legal dispute handling mechanism on the ground was Complaint, Research, Prevention Movements, Deliberation, Resolution through mediation with the Court by way of a Memorandum of Understanding of Peace who has the power of the executor, the Settlement Deed registered boosted its commencement to the District Court, while land dispute resolution Rights Cultivation resolved through ADR (*Alternative Dispute Resolution*) that is implicitly contained in Regulation No. 10 Year 2006 on the National Land Agency in the organizational structure of BPN formed Deputy Assessment and Management and Conflict Land Dispute.*

Keywords: land disputes, right to cultivate, land redistribution

KATA PENGANTAR



Assalamu' alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH UNTUK KEPENTINGAN USAHA (Studi Kasus Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Karanganyar)”. Sholawat serta salam tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang senantiasa kita tunggu syafaatnya di Yaumul Akhir kelak.

Skripsi ini disusun guna memenuhi sebagian persyaratan untuk mencapai derajat sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penulisan skripsi ini dapat terselesaikan bukan hanya atas usaha dan do'a dari penulis saja, namun bantuan dan dukungan dari berbagai pihak turut membantu menyelesaikannya. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati dan tulus ikhlas, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum, selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
2. Bapak Shalman Al-Farizy, S.H., M.Kn selaku pembimbing I yang telah berkenan memberikan bimbingan, petunjuk, dan saran-saran kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini dengan sabar tanpa memandang ruang dan waktu. Semoga Bapak selalu diberi kesehatan oleh Allah SWT.
3. Darsono, S.H., M.H., selaku pembimbing II yang telah memberikan arahan, masukan dan koreksi dalam penulisan skripsi ini sehingga dapat berjalan lancar.

4. Ibu Inayah, S.H., M.H., selaku Kabid Hukum Perdata Universitas Muhammadiyah Surakarta.
5. Bapak/Ibu Dosen dan Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
6. Bapak dan Ibu pimpinan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Karanganyar: Bapak Sularno, Bapak Wisnu, Bapak Sularji, Bu Endang yang sudah meluangkan waktu dan mempermudah akses untuk mendapatkan data-data yang dibutuhkan dalam penulisan ini dan sungguh suatu pengalaman hebat yang dapat saya rasakan ketika saya melakukan wawancara dengan pimpinan BPN Karanganyar ini, begitu banyak informasi dan motivasi yang saya peroleh, sekali lagi terima kasih.

Semoga amal kebaikan serta bantuan yang telah diberikan kepada penulis menjadi amal ibadah serta mendapatkan balasan dan pahala dari Allah SWT.

Dengan penuh kesadaran dan keterbatasan penulis mengucapkan terima kasih atas selesainya skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat berguna dan menjadi sambungan ilmu pengetahuan bagi kehidupan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Surakarta, 05 Agustus 2015

Penulis



Sita Ulina Ekawati

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAKSI	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xi
 BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian.....	4
E. Kerangka Penelitian	5
F. Metode Penelitian.....	8
G. Sistematika Skripsi.....	11
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Tinjauan tentang Hak Atas Tanah	13
B. Tinjauan tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Hak Atas Tanah.....	22
C. Tinjauan tentang Penguasaan Tanah Menurut Ketentuan Peraturan Perundang-undangan.....	26
D. Tinjauan tentang Hak Guna Usaha (HGU)	27
E. Tinjauan tentang Sengketa Bidang Pertanahan	38
F. Tinjauan tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya	45
G. Tinjauan tentang Redistribusi Tanah	47
H. Tinjauan tentang Tanah Terlantar	48
 BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	56
A. Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah untuk Kepentingan Usaha yang Selama ini Dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar	56

B. Upaya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar yang Dapat Dilakukan untuk Meminimalisir Terjadinya Sengketa Tanah untuk Kepentingan Usaha.....	67
BAB IV PENUTUP.....	74
A. Kesimpulan	74
B. Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	